



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'ILE DE RE**

PLUi

Notice de présentation

Modification simplifiée n°1

**Approbation
Jeudi 6 octobre 2022**

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

Sommaire

1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
2. MODIFICATIONS PROJETEES ET EXPOSE DES MOTIFS	4
<i>REGLEMENT ECRIT</i>	<i>4</i>
<hr/>	
I. Lexique	4
1. Installations et les locaux techniques des piscines	4
II. Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	5
1. Implantation des annexes par rapport à l’alignement (<i>Zones concernées : Ua, Ub, Up, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux</i>).....	5
2. Implantation des annexes et des « autres constructions (préaux...) » par rapport à l’alignement (<i>Zone concernée : Uc</i>).....	6
3. Annexes et équipements publics (<i>Zones concernées : Ua, Ub, 1Auh</i>)	7
4. Secteurs à remontées de nappes et niveau de plancher bas.....	8
III. Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
1. Menuiseries : Portes vitrées et portails ajourés (<i>Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUh</i>)	9
2. Clôtures : haies végétales et risque incendie de forêt (<i>Zones concernées : Ua et Ub</i>)	10
3. Clôtures en limite séparative : Haies végétales et risque incendie de forêt (<i>Zones concernées : Uc, Ud, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux</i>)	11
4. Clôtures à l’alignement et OAP thématique « lisières urbaines » (<i>Zone concernée : Ua</i>)	12
IV. Article 8 – Stationnement	13
1. Stationnement vélos (<i>Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUh</i>)	13
<i>REGLEMENT GRAPHIQUE</i>	<i>14</i>
<hr/>	
I. Plan n°6 - Commune de Saint-Martin-de-Ré	14
1. Arbres isolés protégés – parcelle AL 35.....	14
OAP THÉMATIQUE	15
1. OAP Paysage – espaces libres protégés.....	15
1. Risque incendie de forêt du PPRN et OAP Th14 « bandes vertes inconstructibles »	15

1. Objectif de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé le 17 décembre 2019, puis modifié une première fois le 30 septembre 2021 par modification de droit commun.

Par arrêté du 10 décembre 2021, le Président de la Communauté de communes de l'île de Ré a lancé la modification simplifiée n°1 de ce document d'urbanisme. L'objectif de cette nouvelle procédure est de rectifier des erreurs matérielles et clarifier l'écriture de certaines règles. Une dizaine de modifications sont concernées.

Les modifications prévues conservent les orientations du PADD et l'équilibre général du projet en termes de zonage, de consommation d'espace, d'équipements.

Cette procédure peut revêtir une forme simplifiée, telle qu'elle est codifiée à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où les adaptations envisagées ont pour objet la rectification d'erreurs matérielles et n'auront pour conséquence :

- ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer les possibilités de construire,
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les pièces du PLUi concernées par cette modification simplifiée sont :

- **le règlement écrit (pièce 3.1) :**
- **le règlement graphique (pièce 3.2)**
- **les OAP thématiques (pièces 5.2)**

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

2. Modifications projetées et exposé des motifs

REGLEMENT ECRIT

I. Lexique

1. Installations et les locaux techniques des piscines

Pour clarifier la désignation des locaux techniques de piscine et pouvoir identifier les règles qui s'y appliquent, la notion de « *local technique de piscine inférieur à 5m²* » est rajoutée dans la définition du terme « **installation** » du lexique. Cette précision permet d'affirmer que ce type d'édifice de petites dimensions, n'est pas soumis aux règles qui s'appliquent aux constructions de dimensions plus importantes tels que les bâtiments, les annexes ou encore les préaux.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Page 19 - INSTALLATION Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.</p>	<p>Page 19 - INSTALLATION Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations, local technique de piscine inférieur à 5 m² d'emprise au sol...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

II. Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des annexes par rapport à l'alignement (Zones concernées : Ua, Ub, Up, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux)

Cette modification a pour but de clarifier les dispositions concernant l'implantation des annexes par rapport à l'alignement. L'écriture actuelle de cette disposition est revue pour réaffirmer que les annexes, qui sont définies au titre du PLUi comme des bâtiments, peuvent bien s'implanter en retrait de l'alignement comme les autres constructions secondaires tels que les préaux. L'écriture actuelle laissant un doute sur la compréhension de la disposition. En effet, ce type de bâtiment complète les fonctionnalités du bâtiment principal et se situe souvent derrière celui-ci et donc en retrait de l'alignement.

De plus les dispositions concernant l'implantation des annexes et des autres constructions n'étaient pas existantes pour la zone 1AUx, elles sont donc rajoutées pour cette zone.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Ua : Tout bâtiment sera édifié, pour tous ses niveaux, à l'alignement. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées : [...] Les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum</p> <p>Zone Ub : Idem Zone Up : Idem Zone Ut : Idem Zone Ux : Idem Zone 1Auh : Idem</p> <p>Zone 1Aux : Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer tout bâtiment devra être édifié pour tous ses niveaux, à l'alignement de la voie.</p>	<p>Zone Ua p 32 et 34 : Tout Les bâtiments seraont édifiés, pour tous ses leurs niveaux, à l'alignement. Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées : [...] Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum</p> <p>Zone Ub p 69- et 70 : Idem Zone Up p 169-170 : Idem Zone Ut p 182-183 : Idem Zone Ux p 198-199 : Idem Zone 1Auh p 218 : Idem</p> <p>Zone 1Aux p 246-247 : Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer Tout Les bâtiments devraont être édifiés pour tous ses leurs niveaux, à l'alignement de la voie. [...] Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum. [...]</p>
<p>AR Prefecture</p> <p>017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE Reçu le 10/10/2022 Publié le 10/10/2022</p>	

2. Implantation des annexes et des « autres constructions (préaux...) » par rapport à l'alignement (Zone concernée : Uc)

Cette modification a pour but de clarifier les dispositions concernant l'implantation des annexes par rapport à l'alignement. L'écriture actuelle de cette disposition est revue pour réaffirmer que les annexes, qui sont définies au titre du PLUi comme des bâtiments, peuvent bien s'implanter en retrait de l'alignement comme les autres constructions secondaires tels que les préaux. L'écriture actuelle laissant un doute sur la compréhension de la disposition, elle doit donc être rectifiée. En effet, ce type de bâtiment complète les fonctionnalités du bâtiment principal et se situe souvent derrière celui-ci et donc en retrait de l'alignement.

De plus, une erreur matérielle s'est glissée dans les dispositions de la zone Uc. La règle d'implantation par rapport à l'alignement pour les préaux est à 3 mètres minimum, alors que la règle générale pour les bâtiments est de 5 m minimum. Le but de cette modification est donc de rectifier cette erreur pour mettre le retrait minimum des préaux à la même distance que les autres constructions, c'est-à-dire à 5 m minimum.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Uc : Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, tout bâtiment devra être édifié, pour tous ses niveaux, avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement [...] Les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.</p>	<p>Zone Uc p 104-105 Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, tout les bâtiments devront être édifiés, pour tous ses leurs niveaux, avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement [...] Les annexes et les autres constructions (préaux...) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 5 m minimum.</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

3. Annexes et équipements publics (Zones concernées : Ua, Ub, 1Auh)

Le but de cette modification est de rectifier un oubli dans l'écriture de l'article 5 au paragraphe « emprise au sol ». En effet, ce chapitre mentionne que l'emprise au sol d'une annexe sera de 30 m² maximum et limite leur nombre à une annexe par unité foncière. Cependant, à l'approbation du PLUi, il a été oublié d'exempter les équipements d'intérêt collectif et services publics de ces dispositions.

Une dérogation doit être prévue pour ce type d'équipements car ce sont des constructions qui possèdent des besoins différents en termes d'organisation des volumes sur leur terrain d'assiette comparé aux constructions à destination d'habitation, de commerces ou d'activités.

Le fait d'exempter les équipements publics de cette règle, n'augmentera pas pour autant leurs droits à construire. En effet, les dispositions concernant l'alignement, la hauteur et les espaces de pleine terre de ces constructions restent les mêmes.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Ua : 4. Emprise au sol Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m². Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière.</p> <p>Zone Ub: Idem</p> <p>Zone Uc : Idem</p> <p>Zone 1Auh : Idem</p>	<p>Zone Ua p 35 : 4. Emprise au sol Sauf indication spécifique inscrite dans les OAP, l'emprise au sol d'une annexe sera au maximum de 30 m². Le nombre d'annexe ne devra pas excéder 1 unité maximum sur une même unité foncière.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de ce sous-chapitre " emprise au sol".</p> <p>Zone Ub p 72 : Idem</p> <p>Zone 1Auh p 219 : Idem</p>

AR Prefecture

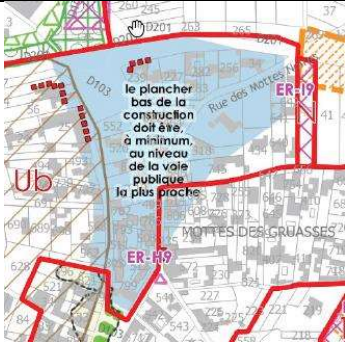
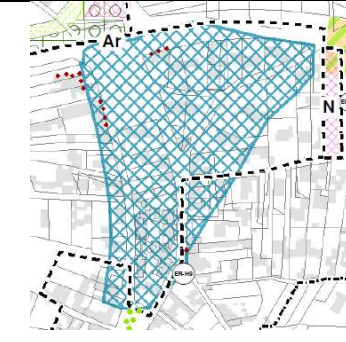
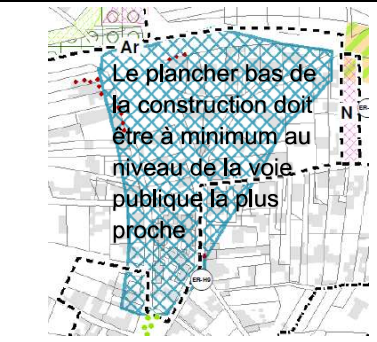
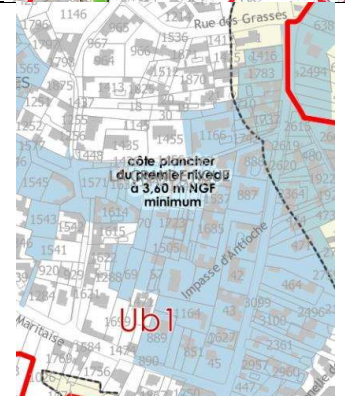
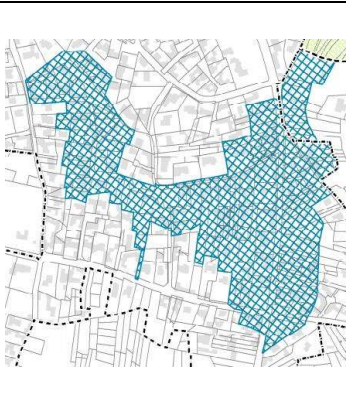
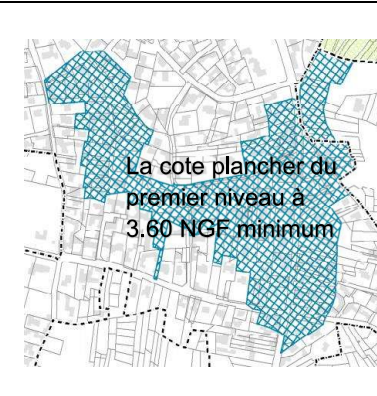
017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

4. Secteurs à remontées de nappes et niveau de plancher bas

La Commune de Sainte-Marie-de-Ré dans son avis sur le projet de modification simplifiée n°1 (datant du 29 avril 2022) a relevé une coquille qui s'est produite au moment de l'approbation de la modification n°1 du PLUi et qui n'avait pas été relevée depuis.

La mention « *le plancher bas de la construction doit être à minimum au niveau de la voie publique la plus proche* » présent en 2019 sur le règlement graphique, a disparu des plans à partir de septembre 2021 alors que cette suppression n'était pas souhaitée par la CDC, ni par la Commune au moment de la modification n°1. En vérifiant, il est noté que cette suppression s'est également effectuée pour le secteur de remontées de nappes impactant la Commune du Bois-Plage.

Entre l'élaboration et la modification n°1 du PLUi, la Communauté de communes a changé de logiciel pour créer les cartes du règlement graphique. Ce changement a entraîné cette suppression involontaire de textes. La CDC propose donc remettre les textes sur le règlement graphique tels qu'ils étaient présents au moment de l'approbation du PLUi en 2019.

Commune	PLUi approuvé en décembre 2019	PLUi approuvé en septembre 2021	Projet de règlement graphique Modification simplifiée n°1
Ste Marie-de-Ré			
Le Bois-Plage			

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
 Reçu le 10/10/2022
 Publié le 10/10/2022

III. Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Menuiseries : Portes vitrées et portails ajourés (Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUh)

L'objectif de cette modification est de préciser que seules les menuiseries de type « portes vitrées en partie haute » et « portails ajourés en partie haute » qui sont visibles depuis les emprises publiques et voies privées, devront respecter les dispositions du carnet de recommandations. Les menuiseries non-visibles ne seront pas soumises à ces dispositions.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Ua : Pourront également être installés en respectant le cahier des recommandations annexé au PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les portes vitrées en partie haute,- Les portails ajourés en partie haute. <p>Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés [...]</p>	<p>Zone Ua p 42 et p 46-47</p> <p>Pourront également être installés en respectant le cahier des recommandations annexé au PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les portes vitrées en partie haute- Les portails ajourés en partie haute. <p>Les portes vitrées et les portails ajourés, en partie haute, visibles depuis les emprises et les voies publiques ou privées, devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères.</p> <p>Les portails ajourés pourront être occultés par des volets de la même couleur. Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être entièrement ajourés. [...]</p>
<p>Zone Ub : Idem</p>	<p>Zone Ub p 78 et p 82 : Idem</p>
<p>Zone Uc : Idem</p>	<p>Zone Uc p 110 : Idem</p>
<p>Zone Ud : Idem</p>	<p>Zone Ud p 135-136 : Idem</p>
<p>Zone Ut : Idem</p>	<p>Zone Ut p 187 : Idem</p>
<p>Zone 1AUh : Idem</p>	<p>Zone 1AUh p 224 : Idem</p>
<p>Zone A : Idem</p>	<p>Zone A p 272 : Idem</p>
<p>Zone N : Idem</p>	<p>Zone N p 301 : Idem</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

2. Clôtures : haies végétales et risque incendie de forêt (Zones concernées : Ua et Ub)

Dans le projet de la modification simplifiée mise à disposition du public, des Personnes Publiques Associées et des Communes, la Communauté de communes souhaitait simplifier les règles concernant l'implantation des haies végétales dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt. Dans la 1^{ère} version du projet, elle avait proposé de les interdire au niveau des terrains concernés par ce risque.

Cependant suite à l'avis de la commune d'Ars-en-Ré en date du 27 avril 2022, et après nouvel entretien avec les services de l'Etat, il s'avère que l'objectif du PPRN n'est pas d'interdire complètement toute nouvelle plantation dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt. La DDTM mentionne que des haies peuvent être implantées en respectant toutefois certaines conditions et notamment en interdisant :

- Les haies favorisant une continuité verticale de la végétation propice à l'alimentation des incendies de forêt,
- les haies à proximité immédiate des massifs les plus significatifs,
- Les haies mono-spécifiques et très denses,
- Les essences très inflammables,
- Les éléments favorisant la propagation du feu tels que les brandes, canisses en bambou,
- La végétation susceptible d'accumuler des aiguilles et feuilles mortes.

La CDC propose donc que le PLUi n'interdise pas systématiquement les haies végétales pour les parcelles soumises au risque incendie de forêt. En effet, certaines dispositions (telles que l'OAP thématiques lisières urbaines...) du PLUi favorisent la réalisation de haies végétales pour des raisons paysagères et de biodiversité.

Seule la mention « *excepté dans les secteurs soumis à l'aléa incendie de forêt* » est donc supprimée du règlement écrit pour le paragraphe concernant les clôtures des zones Ua et Ub

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Ua e. Clôtures Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement. En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), • Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), excepté dans les secteurs soumis à l'aléa incendie de forêt, • Soit par un mur de pierre calcaire, • Soit par un mur maçonné enduit. <p>Zone Ub idem</p>	<p>Zone Ua p 46 et p 49 : e. Clôtures Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement. En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Les clôtures situées en limite séparative seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), • Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), excepté dans les secteurs soumis à l'aléa incendie de forêt, • Soit par un mur de pierre calcaire, • Soit par un mur maçonné enduit <p>Zone Ub page 80 et p 84: Idem Ua</p>

017 241700291
Requ le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

3. Clôtures en limite séparative : Haies végétales et risque incendie de forêt

(Zones concernées : Uc, Ud, Ut, Ux, 1Auh, 1Aux)

Pour les parcelles situées en secteurs soumis au risque incendie de forêt du PPRN, il est proposé de ne plus imposer l'implantation de haies végétales en association avec la pose d'un grillage en limite séparative.

En effet l'implantation de haies végétales peut être interdit par le PPRN en fonction de leurs caractéristiques (Cf. paragraphe n°2 ci-dessus).

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Uc: Idem</p> <p>e. Clôtures (limites séparatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations, annexé au PLUi), • Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), excepté dans les secteurs soumis à l'aléa incendie de forêt, [...], • Soit par un mur de pierre calcaire • Soit par un mur maçonné enduit. <p>Zone Ud: Idem</p> <p>Zone Ut: Idem</p> <p>Zone 1AUh: Idem</p>	<p>Zone Uc p 112 :</p> <p>e. Clôtures (limites séparatives) :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations, annexé au PLUi). Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il est possible de réaliser une clôture par un grillage simple non-doublé d'une haie végétale. • Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi), [...] <ul style="list-style-type: none"> • Soit par un mur de pierre calcaire, • Soit par un mur maçonné enduit, <p>Zone Ud p 138 : Idem</p> <p>Zone Ut p 189 : Idem</p> <p>Zone 1AUh p 226 : Idem</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
 Reçu le 10/10/2022
 Publié le 10/10/2022

4. Clôtures à l'alignement et OAP thématique « lisières urbaines » (Zone concernée : Ua)

Cette modification va permettre de mettre en cohérence les dispositions du paragraphe clôtures de l'article 6 de la zone Ua, avec les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

En effet, les dispositions de la zone Ua impose des clôtures en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite à l'alignement. Cependant certaines orientations de l'OAP thématique des lisières urbaines demandent de créer des lisières à dominante végétale au moyen de clôtures végétales. Ces deux dispositions du PLUi sont donc en contradiction.

Il est donc proposé une dérogation aux dispositions concernant les clôtures à l'alignement quand le terrain objet de la demande de travaux, est situé dans le périmètre de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
Zone Ua En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite.	Zone Ua p 44 et 48 En limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, les clôtures seront construites en pierre calcaire apparente ou en maçonnerie enduite. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le but de respecter les orientations de l'OAP thématique « Paysage : intégration des lisières urbaines ».
Zone Ub: Idem	
Zone Uc : Idem	Zone Ub p 80 et 84 : Idem
Zone Ud : Idem	Zone Uc p 112 : Idem
Zone Ut: Idem	Zone Ud p 137 : Idem
Zone 1Auh: Idem	Zone Ut p 189 : Idem Zone 1Auh p 225-226 : Idem

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

IV. Article 8 – Stationnement

1. Stationnement vélos (Zones concernées : Ua, Ub, Uc, Ud, 1AUh)

Cette modification a pour objectif de clarifier l'application des dispositions concernant la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. En effet, la volonté de la collectivité est de faire appliquer cette règle seulement aux opérations de 4 logements ou plus, et non à toutes les opérations d'habitation. L'écriture actuelle laisse une ambiguïté sur l'application de cette disposition, elle doit donc être rectifiée.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>Zone Ua Pour les habitations, pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé la création de 2 places par logement aménagées de façon privative à chaque logement ou bien au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération.</p> <p>Zone Ub : 2. Stationnement des vélos Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les habitations et les opérations de 4 logements ou plus : 2 places par logement, <p>Zone Uc : Idem Zone Ud : idem Zone 1AUh : Idem</p>	<p>Zone Ua p 63 Pour les habitations, Pour les opérations de 4 logements ou plus, il sera exigé la création de 2 places par logement aménagées de façon privative à chaque logement ou bien au sein d'espace(s) mutualisé(s) pour l'opération.</p> <p>Zone Ub p 99 2. Stationnement des vélos Il sera exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos selon les modalités suivantes :</p> <p>Pour les habitations et les opérations de 4 logements ou plus : 2 places par logement,</p> <p>Zone Uc p 125 : Idem Ub Zone Ud p 151 : idem Ub Zone 1AUh p 231 : Idem Ub</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022

REGLEMENT GRAPHIQUE

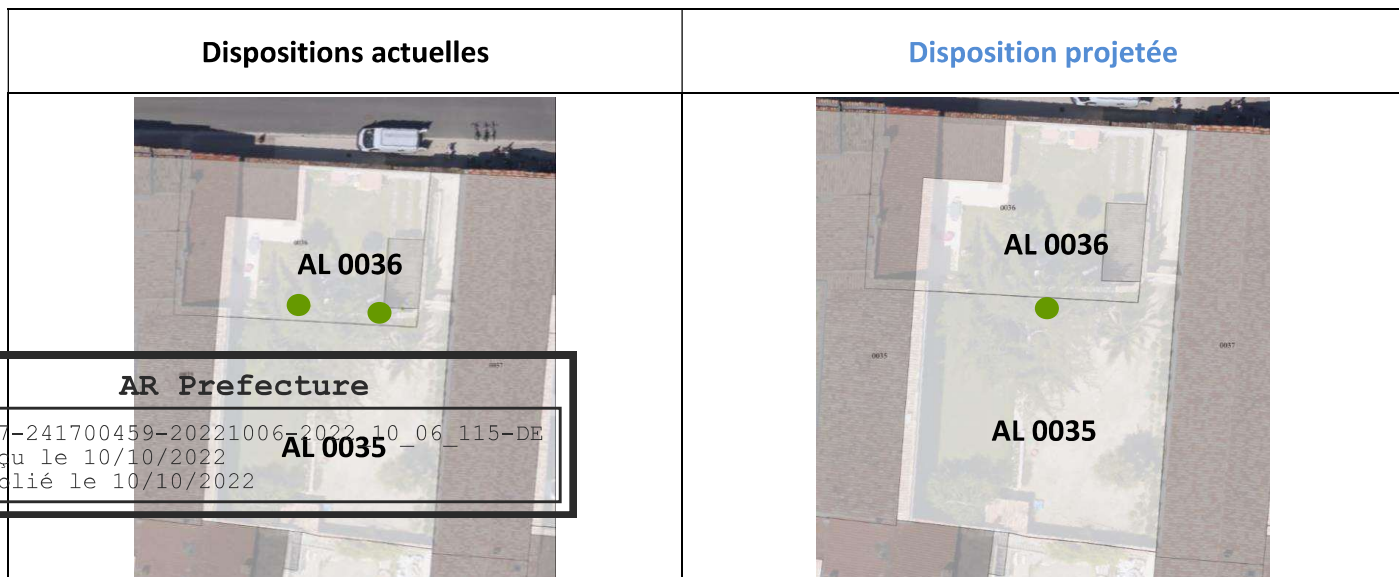
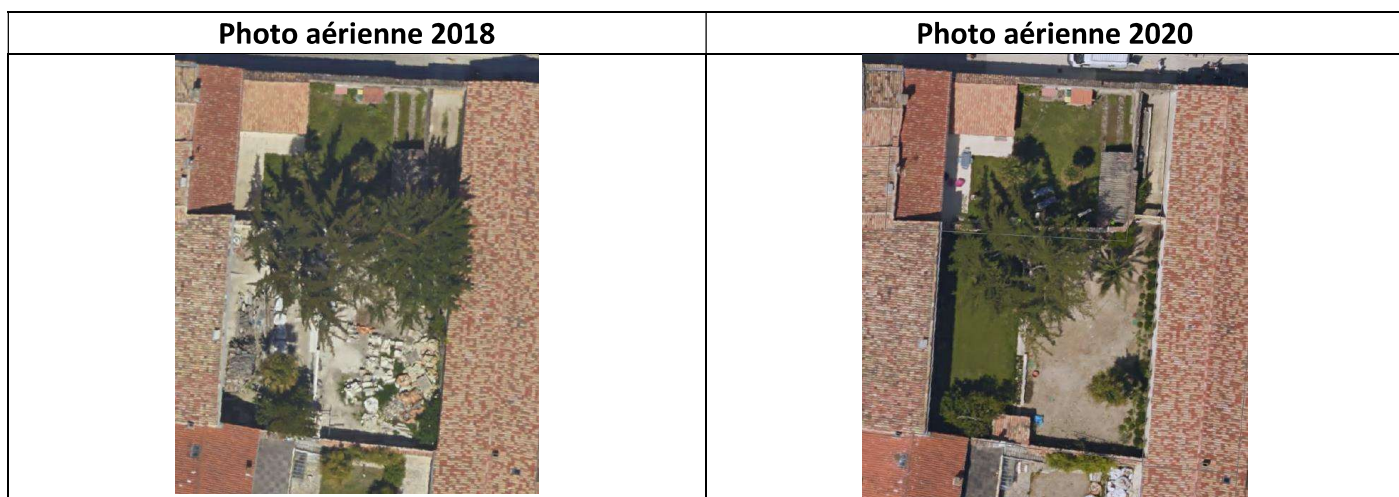
I. Plan n°6 - Commune de Saint-Martin-de-Ré

1. Arbres isolés protégés – parcelle AL 35

Au moment du diagnostic végétal réalisé durant l'étude de l'élaboration du PLUi, deux cupressus ont été recensés sur la parcelle AL35 (commune de St-Martin-de-Ré), comme arbres à protéger au titre du L151-23 et R151-43 du Code de l'urbanisme. Au moment de la retranscription graphique les deux points « arbres isolés » prévus pour protéger ces arbres, ont été placés par erreur sur la parcelle voisine n° AL 36. Sur la parcelle AL36, il y a deux palmiers, espèce qui n'est pas protégée dans le cadre du PLUi.

Cependant depuis l'approbation du PLUi fin 2019, un deux cupressus situés sur la parcelle AL 35 a été abattu. Le propriétaire pouvait le faire sans autorisation car cet arbre n'était pas protégé puisque les points de protection n'étaient pas positionnés sur sa parcelle.

Aujourd'hui il reste le cupressus le plus à l'ouest de la parcelle AL 35 qui est intéressant à protéger au titre du L151-23 et R151-43 du Code de l'urbanisme. Donc une des deux protections sera déplacée sur la parcelle AL 35 au niveau de ce cupressus restant et l'autre point « arbre isolé » sera annulé.



OAP THEMATIQUE

I. OAP Paysage – espaces libres protégés

1. Risque incendie de forêt du PPRN et OAP Th14 « bandes vertes inconstructibles »

Certaines règles du PPRN sont en contradiction avec les orientations de l'OAP thématique TH14 relatives aux « *bandes vertes inconstructibles* » quand elles s'appliquent simultanément sur une même unité foncière. En effet, l'OAP demande la réalisation de clôtures au moyen de haies ce que le PPRN interdit dans les secteurs à risque incendie feux de forêt.

De plus, l'OAP interdit la réalisation de murs maçonnés. Cependant le règlement écrit du PLUi oblige de réaliser des murs de clôtures maçonnés à l'alignement dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ut et 1Auh. L'application de ces différentes règles (PPRN, OAP, règlement écrit) entraîne donc actuellement une impossibilité pour le pétitionnaire de se clore à l'alignement dans les zones du PLUi où les murs sont imposés à l'alignement.

Il est donc proposé de mettre une dérogation pour que les orientations concernant les clôtures de l'OAP thématique TH14 ne s'appliquent pas sur les terrains déjà impactés par le risque incendie de forêt du PPRN.

Dispositions actuelles	Dispositions projetées
<p>P 61 – Th 14 LES-PORTES-EN-RE</p> <p>BANDE VERTE INCONSTRUCTIBLE (10 m de large par rapport à la limite avec l'espace public)</p> <p>[...]</p> <p>Les murs de clôtures maçonnés y sont interdits. Les clôtures sont traitées au moyen de haies, de forme libre, constituées d'essences variées et adaptées au contexte local.</p>	<p>P 61 – Th 14 LES-PORTES-EN-RE</p> <p>- BANDE VERTE INCONSTRUCTIBLE (10 m de large par rapport à la limite avec l'espace public)</p> <p>[...]</p> <p>Les murs de clôtures maçonnés y sont interdits. Les clôtures sont traitées au moyen de haies, de forme libre, constituées d'essences variées et adaptées au contexte local. Ces orientations concernant les clôtures ne sont pas applicables dans les secteurs soumis au risque incendie de forêt du PPRN.</p>

AR Prefecture

017-241700459-20221006-2022_10_06_115-DE
Reçu le 10/10/2022
Publié le 10/10/2022